

Anwendung der Mietspiegeltabellen

Abschlag bei Einfachstwohnungen

In der Ausstattungsklasse „einfach“ (*ohne* Bad und *ohne* Sammelheizung) konnten in der empirischen Repräsentativerhebung nur noch sehr wenige Wohnungen ermittelt werden. Eine gesonderte Ausweisung dieser Ausstattungsklasse ist daher nicht möglich. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Ausstattungsklasse feststellen zu können, wurde daher ein einheitlicher Abschlag ermittelt.

Der Abschlag für diese Wohnungen beträgt jeweils **0,97 Euro** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

* Felder

Die mit einem * gekennzeichneten Felder weisen zu geringe Fallzahlen auf.

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Die „**Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**“ in Anlage A auf Seite 9 der Broschüre sollen die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern.

Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Mainzer Wohnungsmarktes basiert. Die Orientierungshilfe entspricht den Standards eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Wohnwertmindernde und wohnwert-erhöhende Merkmale können nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

Durch die Ausweisung von Spannenwerten in den Mietspiegeltabellen werden mietpreisbestimmende Kriterien berücksichtigt, die nicht gesondert in der Tabellengliederung ausgewiesen werden. Dazu gehören z. B.

- Wohnwertunterschiede, die sich aus unterschiedlichen Ausstattungsstandards, dem Umfang von Modernisierungen oder der Lage einer Wohnung im Gebäude ergeben,
- die Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen und gleichzeitig aus älteren Mietverhältnissen,
- sonstige Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

In den Merkmalsgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohn- und Schlafräume“ sowie „Wohnanlage/Wohnumfeld“ wird jeweils eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** angeführt. Diese Aufstellung ist nicht abschließend, sondern muss im Einzelfall durch weitere Merkmale ergänzt werden.

Mietspiegeltabellen

Die Wohnungsgrößenklassen in den Mietspiegeltabellen sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 60,00 m² in die Größenklasse „60-80 m²“ und Wohnungen mit exakt 80,00 m² in die Größenklasse „80 und mehr m²“ einzuordnen sind.

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2009

Tabelle 1 für Wohnungen
– alle Beträge in EURO –

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median €/qm	2/3-Spannweite von bis	
mittel mit Bad oder Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	5,04	3,67	5,83
		40-60 qm	4,69	3,99	5,52
		60-80 qm	4,46	3,70	5,51
		80 u. mehr qm	4,49	3,77	5,82
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	5,87	4,53	8,70
		40-60 qm	6,18	5,38	7,05
		60-80 qm	5,83	4,94	6,66
		80 u. mehr qm	5,55	4,73	6,59
	1970	bis 40 qm	*		
	bis 1980	40-60 qm	6,97	6,26	8,84
		60-80 qm	6,02	5,42	6,98
	1981 bis 1993	80 u. mehr qm	5,85	5,10	6,89
		bis 40 qm	*		
		40-60 qm	8,83	7,49	9,34
		60-80 qm	7,92	6,66	9,04
	1994 bis 30.06.2006	80 u. mehr qm	7,52	6,46	8,16
		bis 40 qm	*		
		40-60 qm	8,79	7,12	9,30
		60-80 qm	8,95	7,94	9,32
			80 u. mehr qm	8,49	7,94

* = Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2009

Tabelle 2 für Apartments

– alle Beträge in EURO –

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median €/qm	2/3-Spannweite von	bis
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	8,62	6,67	10,56
	1970 bis 1980	bis 40 qm	9,10	7,77	10,40
	1981 bis 30.06.2006	bis 40 qm	8,92	6,86	10,30

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
Bad/WC	
<ul style="list-style-type: none"> - WC außerhalb der Wohnung - Bad nicht beheizbar - Nur Teilbereiche gefliest (Fliesenspiegel) - Keine aktive Entlüftung/kein Fenster 	<ul style="list-style-type: none"> - WC vom Bad getrennt - Doppelhandwaschbecken, Bidet - Zweites WC - Bad mit Fenster
Küche	
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Warmwasserbereitung - Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> - Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) - Waschmaschine
Wohn- und Schlafräume	
<ul style="list-style-type: none"> - Einfach verglaste Fenster - Kein nutzbarer Balkon - Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden - Keller- oder Souterrainwohnung 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwändige Decken- und Wandverkleidung - Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m) - Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) - Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, Fliesen, Natursteinbelag) - Fußbodenheizung
Wohnanlage/Wohnumfeld	
<ul style="list-style-type: none"> - Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin) - Beeinträchtigung durch Lärm (Gewerbe) - Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) - Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden) - Unzureichende Wärmedämmung 	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an besonders ruhiger Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume) - Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen) - Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) - Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung (BetrKV) § 1

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Nicht zu den Betriebskosten gehören

a) Verwaltungskosten

Diese umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Hierzu gehören die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen.

Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a.

des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

Erläuterung der Betriebskosten

Auszug aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

- b.**
des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung,
die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die
Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
- c.**
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im
Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des
Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
- d.**
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und
Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen
Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit
zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten
der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

- a.**
des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2,
soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wasser-
erwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- b.**
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen
im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die
Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer
4 Buchstabe a oder
- c.**
der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und
Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regel-
mäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der
damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungs- anlagen

- a.**
bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und
entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- b.**
bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend
Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort
bereits berücksichtigt sind,
- c.**
bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit
sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Erläuterung der Betriebskosten

Auszug aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstigen Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a.

des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörenden Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b.

des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen zur Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.